

Харків: ХНУ ім. В.Н.Каразіна, 2005. – 150 с.

6.Інвестиції заради прогресу – http://www.dch.com.ua/ua/invest_port/kri/.

7.Москвина І. Харківський водопровод получит деньги Всемирного банка. 14.12.09. <http://www.mediaport.ua/news/city/>.

8.Мирер П. Топ - 20 достижений года по версии "Коммерсант". 18.12.09. - <http://www.mediaport.ua/news/ukraine/>.

9.Ачкасова М. Цифры и динамика – в какие сферы и сколько вкладывали инвесторы в Харьковский регион в последние годы? 09.12.09г. – <http://www.mediaport.ua/news/economy/>.

10.Даниленко Т. Привлечение инвестиций в Украину в существующих условиях рынка – <http://www.investforum.kharkov.ua>.

11.Міжнародний форум "Інвестиції в Харків", 2009 – <http://www.ifik.com.ua/>.

Отримано 21.01.2010

УДК 332.1 : 338.49

О.В.ВАСИЛЬЄВ, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

СУЧАСНІ ФОРМИ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

Аналізуються існуючі форми залучення інвестицій у житлове будівництво.

Анализируются существующие формы привлечения инвестиций в жилищное строительство.

The present work is devoted to analysis of existing forms of investment in housing.

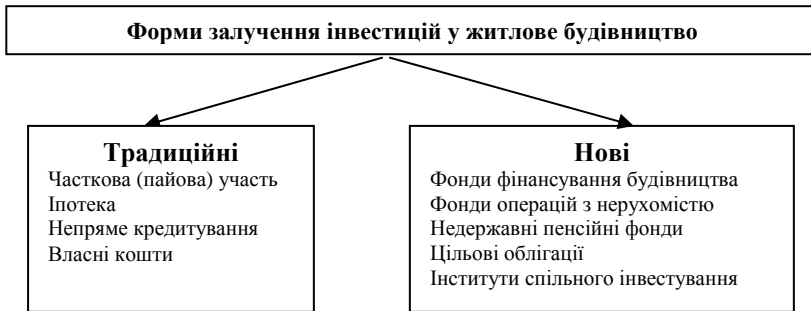
Ключові слова: житлове будівництво, інвестиції.

Сучасний стан будівельної галузі, що переживає глибоку і затяжну кризу, виглядає досить жалюгідно. Мабуть, жодна з галузей народного господарства не пережила такого значного спаду, як будівельна індустрія, і особливо її найбільший сегмент – житлове будівництво. Світова фінансова криза, що вдарила по ринку нерухомості в багатьох країнах, відгукнулася в Україні заморожуванням будівництва, падінням цін на квартири, згортанням іпотечних програм та інших форм фінансування галузі. В ці тяжкі часи пошук нових форм залучення коштів для добудування об'єктів стає головним щодо виживаності не тільки дрібних будівельних підприємств, але і флагманів індустрії, що мають певний фінансовий ресурс для тимчасової підтримки поточної роботи.

Сучасні форми фінансування будівельних об'єктів базуються як на традиційних методах залучення засобів, що добре зарекомендували себе в докризовий період, так і нових напрямках, що тільки опрацьовуються. При цьому деякі "старі" форми залучення коштів для будівництва житла, в силу певних причин (наприклад, слабого контролю над фінансовою політикою забудовника зі сторони контролюючих органів; недо-

працьованою законодавчо-правовою базою; наявністю негативного досвіду відносин з клієнтами та ін.) вже не користуються реальним попитом або заборонені, а "нові" – ще тільки напрацьовують нормативну базу, досвід і шану інвесторів.

У загальному вигляді форми фінансування житлового будівництва наведено на рисунку.



Сучасні форми залучення інвестицій у житлове будівництво

Аналіз нових форм фінансування будівництва показує неоднозначне відношення до їхнього застосування в період кризи [5-7].

Фондами фінансування будівництва (ФФБ), які створювалися відповідно до Закону України [1], передбачалося замінити системи, що дискредитували себе, як наприклад залучення засобів через часткову і пайову участь фізичних осіб у будівництві житла. Після ряду будівельних скандалів (найбільш відомий – "Еліта-Центр") законодавчо закріплювалася участь покупця житла у фінансуванні квартири через ФФБ, який відігравав роль посередника між будівельником та інвестором. Не будучи юридичною особою, а позиціонуючи себе як структурний підрозділ Управителя (як правило, комерційного банку), ФФБ припускає участь інвесторів у фінансуванні житла як частково власними, так і кредитними засобами Управителя – Банку. При цьому всі відносини з будівельними організаціями здійснюються банком.

Головною перевагою такої форми фінансування будівництва (до масштабної кризи) була надійність. При формуванні ФФБ перевірялися реальні можливості забудовника, його практичний досвід, дозвільна будівельна документація, джерела фінансування об'єкта. Однак, на хвилі кризових явищ, вже самі Управителі – Банки стали зазнавати серйозних фінансових труднощів у забезпеченні власної діяльності. Нестача коштів на поточне обслуговування проектів, брак ліквідності та підвищення кредитних ставок вплинули на згортання фінансування учасників

ФФБ і, відповідно, забудовників житлового фонду. Парадокс ситуації полягає в тому, що надійність Управителів, які здійснюють безпосередній контроль над будівництвом об'єктів і гарантії його фінансування, сама знаходиться під загрозою. Сьогодні це призвело до охолодження інвесторів щодо використання такої форми придбання житла, як ФФБ.

Фонди операцій з нерухомістю (ФОН) можуть створюватися відповідно до того ж Закону України [1], що й ФФБ. Такий фонд припускає участь інвестора через придбання спеціальних цінних паперів, що випускаються фондом – сертифікатів ФОН. Кошти учасників ФОН акумулюються на спеціальному рахунку Управителя ФОН (такий фонд, як і ФФБ, не є юридичною особою), спрямовуються на придбання об'єктів нерухомості, що будується, з подальшим проведенням угод по її купівлі - продажу, здачі в оренду та інших прибуткових операцій, а дохід від таких угод спрямовується учасникові ФОН пропорційно кількості належних йому сертифікатів.

Практика організації і участі в ФОН припускала постійне зростання вартості нерухомості та, відповідно, одержання інвестором різниці між ціною фінансування об'єкта, що будується, та його ринковою вартістю. Криза ринку нерухомості, що викликала істотне зниження цін як на житло, що будується, так і на вторинному ринку, зробила участь у ФОН неефективним, і відповідно призвело до тимчасового заморожування створення таких проектів.

Недержавні пенсійні фонди (НПФ) як законна форма фінансування будівельних об'єктів стали можливі з прийняттям Закону України [2], відповідно до цього Закону та інших нормативних актів, НПФ можуть брати участь у безпосередньому фінансуванні будівництва житлового фонду в обсягах до 10% від наявних активів. На жаль, сама процедура створення й обслуговування НПФ досить трудомістка і без відповідної державної підтримки не одержала належного розвитку, а економічна криза відсунула масове створення НПФ на невизначену перспективу, як відповідно і їх реальну участь у фінансуванні будівництва житлового фонду.

Випуск цільових облігацій – одна з форм фінансування будівництва, що одержала значний розвиток у недавній, докризовий час. Законодавче забезпечення облігаційних позик передбачено Законом України [3]. До достоїнств такої форми фінансування будівництва можна віднести ліквідність об'єктів, тобто можливість продажу своєї участі в будівництві, що виражене в облігаціях, до закінчення проекту через механізми вторинного ринку цінних паперів. При цьому при здійсненні угод із цінними паперами податок на додану вартість не передбачений.

Певними недоліками фінансування шляхом випуску забудовником цільових облігацій є складність в оформленні такого випуску Комісією з цінних паперів та фондового ринку і витрати, передбачені при організації такого випуску. Наприклад, при реєстрації випуску цільових облігацій потрібно надання документа про присвоєння цим цінним паперам певного рейтингу, який визначала фірма-монополіст "Кредит-Рейтинг". Вартість такої послуги становила від 0,4 до 1% обсягу випуску. І тільки з настанням кризи від обов'язковості рейтингування облігацій у Комісії відмовилися.

Інститути спільного інвестування (ІСІ) – інвестиційні фонди, які акумулюють кошти інвесторів для вкладення їх у цінні папери, об'єкти нерухомості та інші активи. З прийняттям Закону України [4] стало можливим фінансування будівництва і через такі організаційні форми.

Найбільш популярним видом ІСІ при фінансуванні будівельних об'єктів є "венчурний" фонд, який передбачає можливість вкладення засобів інвесторів як безпосередньо в об'єкт, що будується, так і через придбання часток (цінних паперів) забудовника. Такий інвестиційний фонд створюється на певний строк (наприклад, передбачуваного строку будівництва об'єкта), залучає засоби юридичних осіб і громадян через випуск спеціальних цінних паперів – інвестиційних сертифікатів, і розраховується з інвесторами, реалізуючи накопичені активи після дати закінчення своєї діяльності. В організаційному і фінансовому плані фінансування об'єктів будівництва через ІСІ представляється найцікавішим.

Сучасні форми фінансування будівництва житлового фонду у багатьох випадках носять також змішаний характер. Так, багатьма будівельними організаціями і їх інвесторами комбінуються форми залучення засобів, як наприклад, ІСІ та цільові облігації; ІСІ та ФФБ; цільові облігації та опціони. Позитивною стороною кризи в будівельній галузі можна назвати розвиток творчого потенціалу для пошуку нових форм залучення інвесторів.

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №52. – С.377.

2. Про недержавне пенсійне забезпечення: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №47-48. – С.372.

3. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – №31. – С.268.

4. Про інститути спільного інвестування (пайові й корпоративні інвестиційні фонди): Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №21. – С.103.

5. Городницький Э. Темная строительная лошадка // Власть денег. – 2006. – №80. – С.17-25.

6.Доценко-Белоус Н.А. Стратегии финансирования строительства. – К.: Ю.Ф. «Василь Кисиль и партнеры», 2009. – 500 с.

7.Шелудько В. М. Финансовый рынок. – 2-ге вид., стер. – К.: Знання, 2008. – 535 с.

Отримано 03.11.2009

УДК 69.003 : 332.834

В.Ю.БОЖАНОВА, канд. техн. наук

*Приднєпровська державна академія будівництва та архітектури,
г.Дніпропетровськ*

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЗОНЫ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Анализируется влияние региональных факторов месторасположения населенного пункта на стоимость жилья на примере Днепропетровской области. Разработан методический подход к определению привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья.

Аналізується вплив регіональних факторів місцезонашування населеного пункту на вартість житла на прикладі Дніпропетровської області. Розроблено методичний підхід визначення зони привабливою для інвестування в будівництво житла.

The paper analyzed the influence of regional factors, location of settlement on the cost of housing as an example of Dnipropetrovsk region. A methodical approach to the definition of an attractive area for investment in housing construction.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиционная привлекательность, рыночная стоимость жилья, опосредованная стоимость строительства, региональный коэффициент.

Развитие сферы жилищного строительства определяется возможностью эффективного использования привлеченных инвестиций. Проблемы и основные задачи в жилищной сфере регионального масштаба зависят от динамики социально-экономического развития регионов, от выбора основных приоритетов жилищной политики на ближайшую и более отдаленную перспективу, от требуемых финансовых и материальных ресурсов, обеспечивающих ее развитие.

Одна из главных и существенных причин сложившейся кризисной ситуации, которая привела к обострению жилищной проблемы, – это глубокий инвестиционный спад, снижение доли бюджетного финансирования на протяжении почти 20 лет и финансово-экономический кризис, начавшийся в 2008 г. При этом на рынке появилось определенное число строительных организаций, которые сами определяют цели своей деятельности и стратегические направления, при этом они стали играть основную роль в инвестиционно-строительной деятельности, сменив государство, отказавшееся от своей роли монополиста. Такие строительные организации определили такие критерии эффективной работы, как прибыльность, рентабельность, конкурентоспособность, финансовая